

27.09.2022

# **Як приймати спільні рішення та проводити загальні збори ОСББ в умовах воєнного стану**

## Які питання нас турбують?

- Чи є обмеження на проведення загальних зборів?
- Чи є спрощення в процедурі проведення загальних зборів?
- Як можна прийняти спільне рішення, коли багато власників виїхало з міста?
- Чи є досвід проведення зборів після 24.02.2022?

## Як дамо відповіді на ці питання?

- Правда і міфи навколо загальних зборів ОСББ у воєнний час
- Загальний порядок проведення загальних зборів ОСББ
- Поради щодо проведення загальних зборів ОСББ

# Правда і міфи навколо загальних зборів ОСББ у воєнний час

# Міф 1: "Зараз ЗЗ проводити не можна"

## Суть міфу:

- "Закон забороняє проводити *масові зібрання* під час воєнного стану, а тому загальні збори ОСББ не можна проводити"

## Насправді:

- Поняття "масове зібрання" законодавчо не визначене (відсилає до ст. 39 Конституції України)
- Загальні збори ОСББ – **орган управління юридичної особи**, а не "масове зібрання"
- На ЗЗ фізично можуть прийти і **2 особи**, і вони відбудуться

## Врахуйте:

- Обмеження, встановлені місцевою військовою адміністрацією
- Комендантську годину
- Повітряні тривоги
- Протиепідемічні заходи

## Міф 2: "Проведемо збори он-лайн"

### Суть міфу:

- "Можемо провести загальні збори в Zoom / Viber / Google Meet..."

### Насправді:

- Закон говорить про *місце* проведення зборів як географічну точку **в реальному просторі**, а не "віртуальному"
- Закон вимагає **письмово зафіксувати** результати голосування (голосування "підняттям рук" не передбачено)
- На ЗЗ фізично можуть прийти і **2 особи**, і вони відбудуться, а далі проводимо письмове опитування

### Врахуйте:

- Попереднє обговорення і погодження рішень, у т.ч. в соціальних мережах і месенджерах – корисне і потрібне

## Міф 3: "Нас врятує електронне голосування"

### Суть міфу:

- "Коли співвласники відсутні в Україні, всі зусилля треба спрямувати на організацію дистанційного електронного голосування"

### Насправді:

- Власник повинні мати кваліфікований електронний підпис (КЕП) (багато хто не має)
- Власник повинен вміти накладати КЕП (багато хто не вміє)

### Враxуйте:

- Ст. 18 [Закону "Про електронні довірчі послуги"](#) справді передбачає, що КЕП має таку саму юридичну силу, як і власноручний підпис
- Закон про ОСББ не забороняє використання КЕП
- Використання КЕП може бути допоміжним засобом – для співвласників, які його мають і вміють користуватися

## Міф 4: "Ми не знаємо кого кликати на ЗЗ"

### Суть міфу:

- "Доступ до держреєстрів закритий, і ми не можемо отримати інформації про власників квартир, щоб повідомити їм про збори"

### Насправді:

- Доступ до держреєстрів у вільних та деокупованих регіонах відновлено/відновлюється
- Склад співвласників навряд чи суттєво змінився порівняно з останніми ЗЗ
- Судова практика схильна залишати в силі прийняті рішення ЗЗ, якщо і без "неповідомленого" власника необхідна більшість голосів досягається

### Врахуйте:

- Завжди можна запитати самих власників



## Міф 5: "Будинок завеликий"

### Суть міфу:

- "Співвласників так багато, і вони так розпорошені світом, що одному голові правління не впоратися провести письмове опитування за 15 днів. Не варто й пробувати"

### Насправді:

- Письмове опитування проводить **комісія**, призначена правлінням, а не одноособово голова правління (слід розділити навантаження)
- Не обов'язково "горі ходити за Магометом" – організуйте співвласників відвідати правління

### Врахуйте:

- Співвласник, який не проголосував – просто не проголосував (а не проголосував "проти")

## Міф 6: "Закінчилися повноваження"

### Суть міфу:

- "Нема кому проводити ЗЗ, бо в чинного правління сплинув строк, на який його обирали"

### Насправді:

- Закон: збори може ініціювати ініціативна група
- Практика: доки збори не припинять повноважень чинного правління і не оберуть нове, чинне правління виконує свої повноваження

### Врахуйте:

- Слід брати до уваги конкретні формулювання статуту конкретного ОСББ

## Міф 7: "Правління замість ЗЗ"

### Суть міфу:

- "Необхідні рішення приймемо правлінням, а не загальними зборами"

### Насправді:

- Закон визначає **виключну компетенцію** загальних зборів: обрання органів управління, затвердження кошторису і розміру внесків...

### Врахуйте:

- Загальні збори могли заздалегідь доручити правлінню самостійно виконувати певні дії (як-от перенесення асигнувань між статтями кошторису, *коригування/індексація* внесків)

## Міф 8: "Я сам(а) цього не витягну"

### Суть міфу:

- "Я – єдиний/єдина, хто врятує будинок, але вже не маю сил"

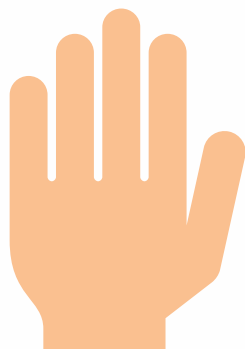
### Насправді:

- Виконавчий орган ОСББ – **колективний: правління** (а не одноособово голова)
- Відповідальність правління - спільна
- Будинок – спільна власність. Він потрібен не лише вам
- Є колеги з інших ОСББ міста і з інших міст України

### Врахуйте:

- Першочергове завдання - зберегти власне фізичне і психічне здоров'я. Лише тоді ви зможете допомагати оточуючим

# Правда і міфи навколо загальних зборів ОСББ у воєнний час: а які міфи чули ви?



# Загальний порядок проведення загальних зборів ОСББ

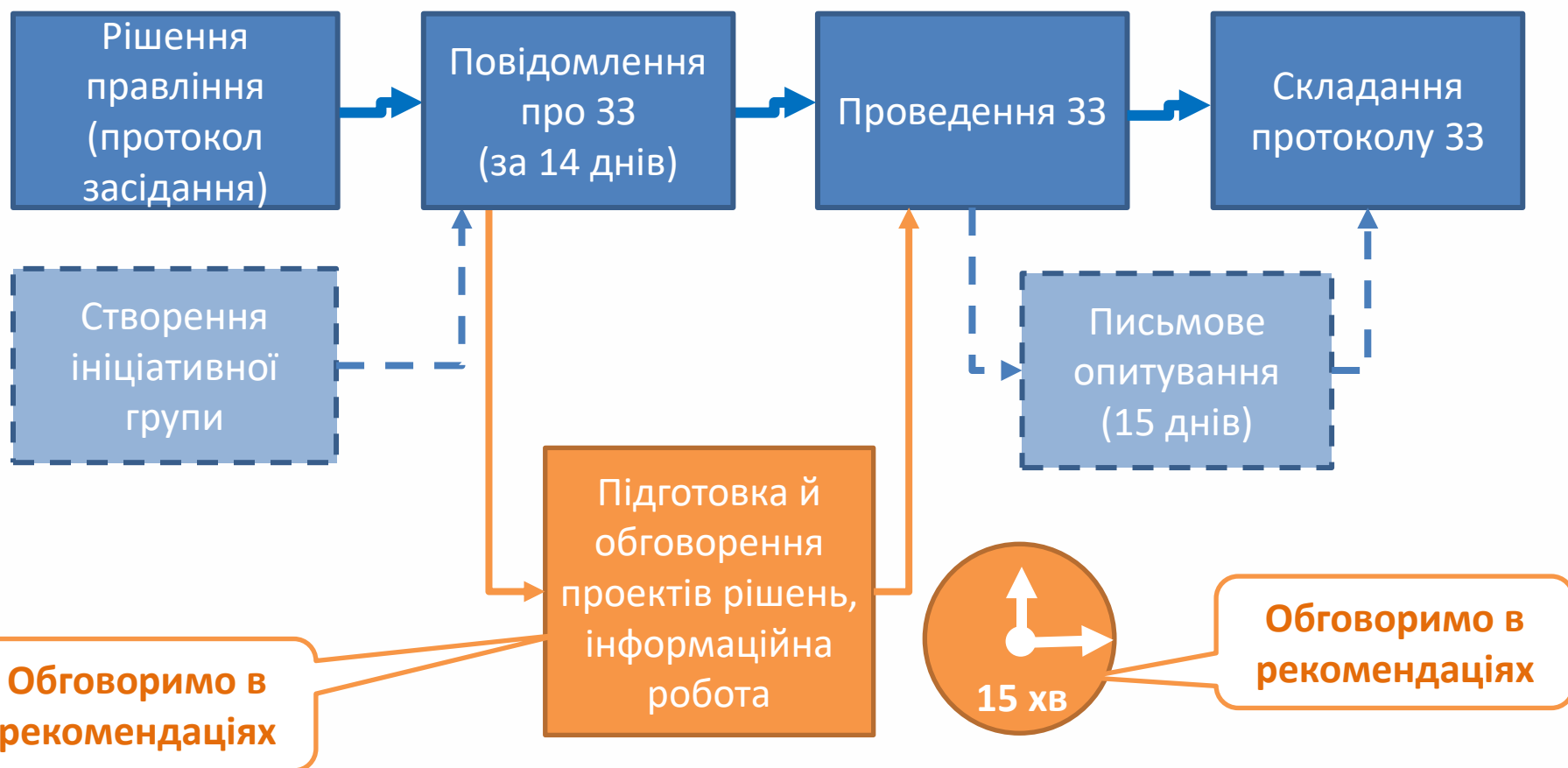
# Способи прийняття рішень у багатоквартирному будинку (БКБ)

Він майже не змінився!

ОСББ немає і не створюється	ОСББ створюється	ОСББ є (створене)
Збори співвласників БКБ	Установчі збори ОСББ	Загальні збори ОСББ
Закон № 417	Закон про ОСББ	Закон про ОСББ
Скликає ініціативна група або управитель	Скликає ініціативна група	Скликає правління або ініціативна група
Можуть узяти участь усі співвласники		
Поняття кворуму відсутнє		
Можливе письмове опитування		
Голосування "площами" *		Голосування за статутом
>75% або >50% голосів	>50% голосів	>50% або 2/3 голосів
Затверджена форма протоколу	Затвердженої форми протоколу не передбачено	

\* Якщо одна особа є власником 50% і більше площ, то "співвласниками"

# Загальні збори (ЗЗ): формальні й практичні дії





## Ініціювання ЗЗ

- **Правління ОСББ:** протокол, або
- **Ініціативна група** з не менш як 3-х власників (не "зареєстрованих", не "представників", не "членів сім'ї"): протокол

Не забули?

### ч.3 ст.10 Закону про ОСББ:

"Загальні збори скликаються і проводяться в порядку, передбаченому цим Законом для установчих зборів, **правлінням об'єднання або ініціативною групою з не менш як трьох співвласників.**"

# Повідомлення про проведення ЗЗ - зміст (1)

## З чієї ініціативи скликаються збори

- Правління: "правління"
- Ініціативна група: ПІБ, адреси членів ініціативної групи, а не "ініціативна група"

## Місце

- адреса (вулиця, № будівлі; допустимо "у дворі"; точно не "в Інтернеті")
- враховувати обмеження, якщо запроваджені **військовою адміністрацією**

## Час проведення

- дата й час, "зручні для більшості співвласників"  
(враховувати обмеження: **комендантську годину**)
- врахувати 14 днів (+ бажано 2-3 дні на поштовий обіг)

# Повідомлення про проведення ЗЗ - зміст (2)

## Проект порядку денного

- *формально*, ініціатор пропонує *проект* порядку денного
- але ЗЗ можуть затверджувати/змінювати порядок денний лише в разі, якщо для цього є достатньо **голосів присутніх** (>50% від усіх голосів усіх співвласників), що буває рідко
- **тому де-факто ініціатор визначає остаточний порядок денний** у більшості випадків
- "стандартний набір":

- обрання голови ЗЗ  
(якщо статут прямо не визначає, хто веде збори)
- [питання згідно з порядком денним]
- надання доручень і повноважень

# Повідомлення про проведення ЗЗ - зміст (3)

## Проекти рішень ("резолюцій")

- закон не вимагає повідомляти/роздавати завчасно
- на практиці - доцільно, з фіксацією (докази)

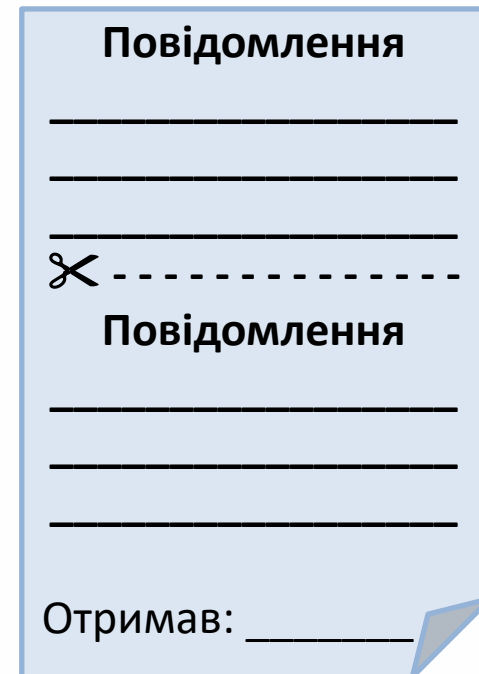
# Форма й спосіб повідомлення

## Форма

- виключно **письмова**
- бажано - індивідуальний/іменний аркуш з двох ідентичних половин (повідомлення + розписка)
- допустимо - під підпис у списку

## Спосіб

- **на адресу власності** в будинку (а не на адресу проживання власника),
- **рекомендованим листом ...**
- **... або під розписку**



**Повідомлення**

---

---

---

✂ -----

**Повідомлення**

---

---

---

Отримав: \_\_\_\_\_

## Кворум і голос

- Рішення приймаються більшістю від **загальної кількості голосів** усіх співвласників будинку, а не лише присутніх на зборах (виняток: обрання голови зборів)
- Поняття кворуму (мінімально необхідної кількості учасників) відсутнє як таке: **навіть 2 співвласники - вже збори**
- **Один представник може представляти кількох власників**
- Кількість голосів визначає статут (а не окреме рішення загальних зборів):
  - Пропорційно до площ
  - "1 власник = 1 голос"
  - "1 квартира = 1 голос"
  - власний варіант...

## Голосування на ЗЗ (1)

- Голосування **поіменне**
- Голосування **письмове**
- Необхідна письмова фіксація (**з підписом**)  
волевиявлення кожного, хто проголосував на ЗЗ
  - у списку голосування, або...
  - ... в "анкеті" (листка голосування), або...
  - ... у листку письмового опитування (якщо проводиться письмове опитування)
- Варіантів лише два: **"ЗА"** або **"ПРОТИ"** (без "утримався")



### Закон про ОСББ - [ч.16 ст.10](#)

"Рішення приймається шляхом поіменного голосування. Під час підрахунку голосів враховуються і голоси, подані співвласниками під час проведення загальних зборів, і голоси, подані під час письмового опитування. Рішення оформляється особистим підписом кожного, хто проголосував, із зазначенням результату голосування ("за" чи "проти")."

## Голосування на ЗЗ (2)

- Рішення прийняте, якщо за нього віддано **більше 50%** (для деяких питань **2/3**) **голосів** від загальної кількості **голосів** співвласників
- Виняток - обрання **голови зборів** - більшістю **голосів присутніх** на ЗЗ (і без письмового опитування)
- На ЗЗ в голосуванні розписуються лише **присутні** (погана практика - "дозбирувати" підписи відсутніх як ніби присутніх)
- Якщо більшості голосів на ЗЗ не досягнуто, проводиться **письмове опитування**



- Слід окремо фіксувати результати голосування на ЗЗ і під час письмового опитування (в **листках/списках голосування** і **листках письмового опитування**)



# Письмове опитування

## Закон:

- призначається правлінням (протокол!)
- проводиться комісією, створеною правлінням (протокол!)
- прямо не визначає порядку

## Типовий статут:

- проводиться ініціатором (у т.ч. ініціативною групою)
- прямо не визначає порядку

## Статут конкретного ОСББ:

- можна визначити хто проводить (але не обмежити повноважень правління)
- можна визначити порядок

### Закон про ОСББ - [ч.15 ст.10](#)

"Якщо в результаті проведення загальних зборів для прийняття рішення не набрано кількості голосів "за" або "проти", встановленої частиною чотирнадцятою цієї статті, проводиться письмове опитування серед співвласників, які не голосували на загальних зборах. Письмове опитування співвласників проводиться протягом 15 календарних днів з дати проведення загальних зборів. Якщо протягом цього строку необхідну кількість голосів "за" не набрано, рішення вважаються неприйнятими."

### Закон про ОСББ - [ч.20 ст.10](#)

"До компетенції правління відноситься: ... призначення письмового опитування співвласників та утворення відповідної комісії для його проведення."

# Голосування представників

- У документах (листках голосування / письмового опитування) зазначаємо **власника** та його представника
- Керуємося загальними положеннями цивільного законодавства про представництво:
  - законні представники неповнолітніх
  - керівники юридичних осіб
  - представники на підставі договору доручення (за довіреністю)
- Закон про ОСББ не вимагає *нотаріального посвідчення* довіреностей
- Закон не вимагає долучення до протоколу загальних зборів копій довіреностей
- Оспорювати повноваження представника має співвласник, якого він представляв, а не інший співвласник
- Саме по собі голосування одного зі співвласників квартири не є порушенням - слід дослідити зміст права спільної власності на квартиру

**Достатньо просто письмової!**

## Оформлення рішень: протокол ЗЗ

- Підписує **голова зборів** або інша особа, якій **доручили збори**
- У разі письмового опитування – дата складання протоколу може не співпадати з датою проведення зборів (зазвичай +15 днів)
- Форма протоколу – **для ОСББ** не регламентована:
  - **у довільній формі**  
(рекомендуємо **окремо протокол + окремо листки** голосування та письмового опитування як "анкети")

## Оформлення рішень: листки голосування і листки письмового опитування

- Письмова фіксація результату голосування
- Для присутніх особисто на ЗЗ:
  - "листки голосування"...
  - ...або список, "вбудований у протокол"
- Для тих, хто **не взяв участі в голосуванні** на ЗЗ:
  - листок письмового опитування
  - не об'єднувати зі списком голосування на ЗЗ
- Зміст прямо не регламентовано:
  - ідентифікувати співвласника (ПІБ, власність)
  - ідентифікувати збори (дата, ОСББ)
  - резолюція, "за"/"проти", підпис, дата

ПРОТОКОЛ


Листок письмового опитування


ПРОТОКОЛ


Листок письмового опитування


Листок голосування на загальних зборах


### Закон про ОСББ - [ч.16 ст.10](#)

"... Рішення оформляється **особистим підписом** кожного, хто проголосував, із зазначенням результату голосування ("за" чи "проти")."

# Оприлюднення прийнятих рішень

- Закон не регламентує способу оприлюднення
- Слід забезпечити докази оприлюднення (напр., фотофіксація)
- "Проблемним" співвласникам доцільно повідомити про прийняті рішення рекомендованим листом з описом вкладення (**позовна давність - 1 рік**)
- **У статуті слід обмежити перелік випадків особистого письмового повідомлення**

## Закон про ОСББ - [ч.6 ст.10](#)

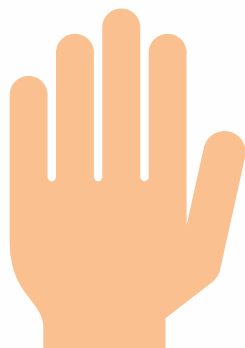
"Рішення загальних зборів оприлюднюється. **У передбачених статутом або рішенням загальних зборів випадках** воно може бути надане співвласникам під розписку або направлене поштою (рекомендованим листом)."

## Типовий статут ОСББ

"Рішення загальних зборів оприлюднюється шляхом розміщення його тексту в місцях загального користування будинку.

*Рішення загальних зборів не пізніше 10 днів після його прийняття надається в письмовій формі кожному співвласнику **під розписку або шляхом поштового відправлення рекомендованим листом на адресу квартири або нежитлового приміщення, що належить співвласнику в цьому багатоквартирному будинку, а також розміщується у загальнодоступному місці при вході до кожного під'їзду.***"

# Загальний порядок проведення загальних зборів ОСББ: чи маєте питання?



# Поради щодо проведення загальних зборів ОСББ

## Формуйте рішення ДО зборів, на не НА зборах

- Спільне рішення – не "папірець", а домовленість (згода) більшості співвласників БКБ
- "Добрі ті збори, які скликають для оформлення вже прийнятих рішень"
- Збори, на яких **починають формувати** рішення - приречені



## Комунікуйте ДО зборів:

### Підготуватися:

- Зібрати телефонні номери
- Зібрати адреси e-mail
- Зібрати контакти (молодших) родичів
- **Організувати представника (довіреність, контакти)**
  - зв'яжіться з власником
  - попросіть надіслати довіреність представнику в місто

### Оприлюднити й обговорити проекти рішень і обґрунтування:

- **"Інформаційні збори" малими групами**
- Зворотній бік квитанції
- Поштові скриньки
- Дошки оголошень
- Сайт ОСББ, сторінка ОСББ в соцмережі, месенджери, e-mail

## Повідомляйте про ЗЗ правильно:

- Це - "повідомлення", а не "запрошення"
- Отримати може і **представник**
- Повідомляти всім / максимальній кількості (потенційних) співвласників
- Починайте з рекомендованих листів "проблемним" співвласникам
- Всі співвласники квартири - повноцінні співвласники БКБ

На практиці факт неповідомлення не впливає на правомочність рішення, якщо:

- власник проголосував (хоч би й проти)
- якщо і без "неповідомленого" власника досягнуто більшість

## Проводьте ЗЗ правильно:

- Рівно в призначений час
- З тих, хто прийшов у призначений час
- Проголосувати за голову зборів,  
потім роздати листки голосування
- Листки голосування – "анкети" ("бюлетені")
- Заповнити листки і розійтися
- Листки голосування – не додатки до протоколу

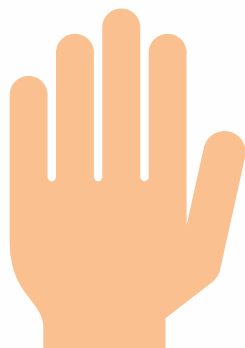
## Збирайте листки опитування правильно:

- Максимально зберіть у присутніх у місті власників
- Максимально зберіть у присутніх у місті представників
- Організуйте паперові "бігунки" від тих, хто не в місті:
  - вишліть бланк листка опитування на електронну пошту/месенджер
  - попросіть роздрукувати, заповнити, підписати
  - попросіть вислати на адресу ОСББ
- Користуватися електронними підписами (КЕП) – можна:
  - погодьте з власником формат і дізнайтеся результат голосування
  - надішліть **заповнений** електронний бланк листка опитування
  - попросіть накласти КЕП та вислати на електронну адресу ОСББ
  - зберігайте в електронному вигляді, роздрукуйте паперову копію
- Електронні системи без КЕП – ризиковано:
  - мають бути передбачені статутом і рішеннями ЗЗ
  - як подивиться суд?

## Складайте протоколи ЗЗ правильно:

- Окремим рішенням доручайте підписання протоколу
- Складайте протокол як самодостатній документ за підписом голови зборів
- Листки голосування та опитування складайте як окремі самодостатні документи
- **НЕ називайте листки голосування і опитування додатками до протоколу!**

# Поради щодо проведення загальних зборів ОСББ: а яку пораду дасте ви?



Дякую за увагу!